

Département des Yvelines

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation



**APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 DÉCEMBRE 2012**

**MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 AVRIL 2016**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 MAI 2019**

Sommaire

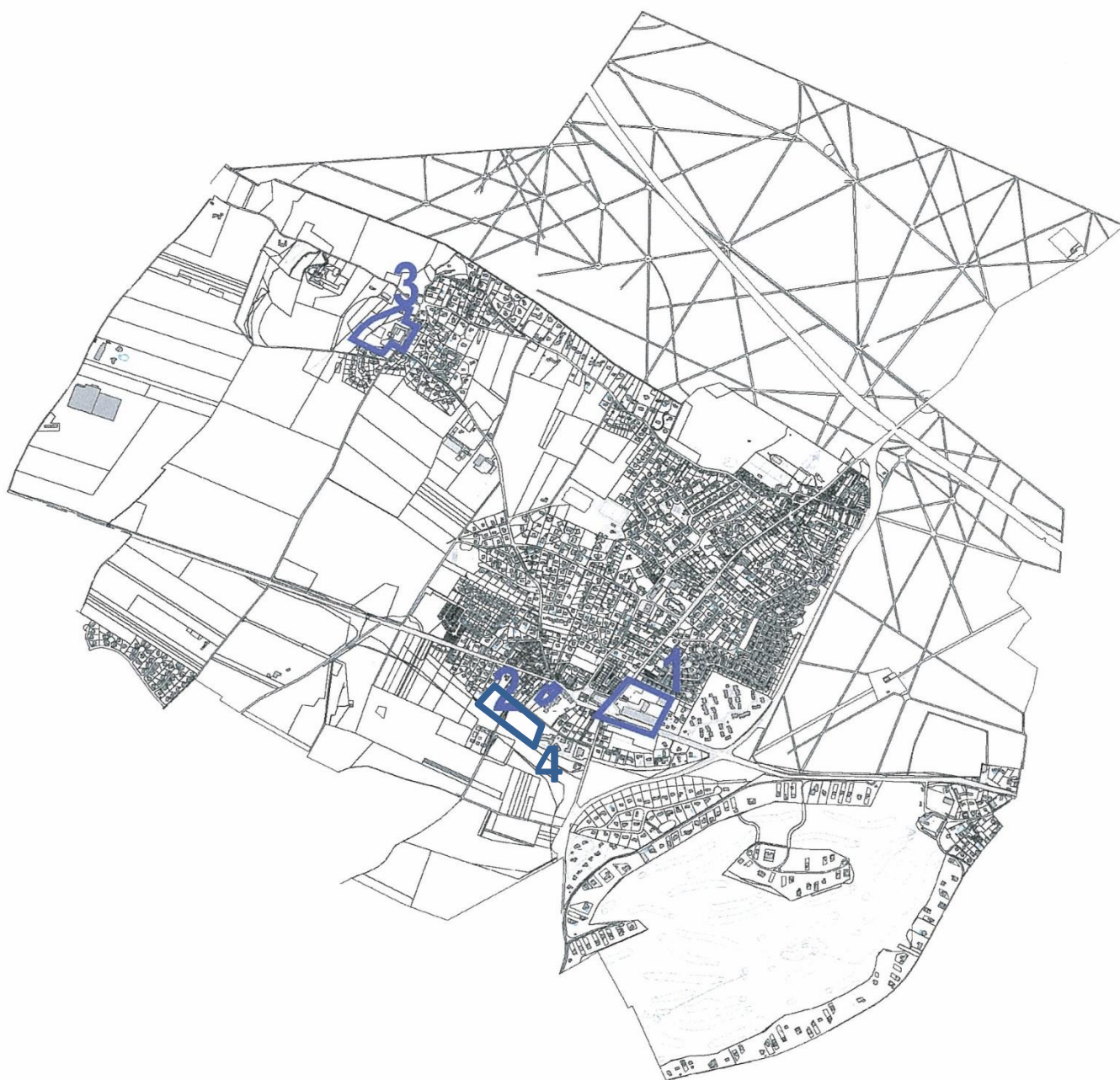
Les quatres sites de projet

Le secteur des Platanes

Les abords de la ferme, rue Charles de Gaulle

Les abords de la ferme du Valmartin

Le site du ' « Vivier »



Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint-Nom-la-Bretèche, conformément aux articles L. 123 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

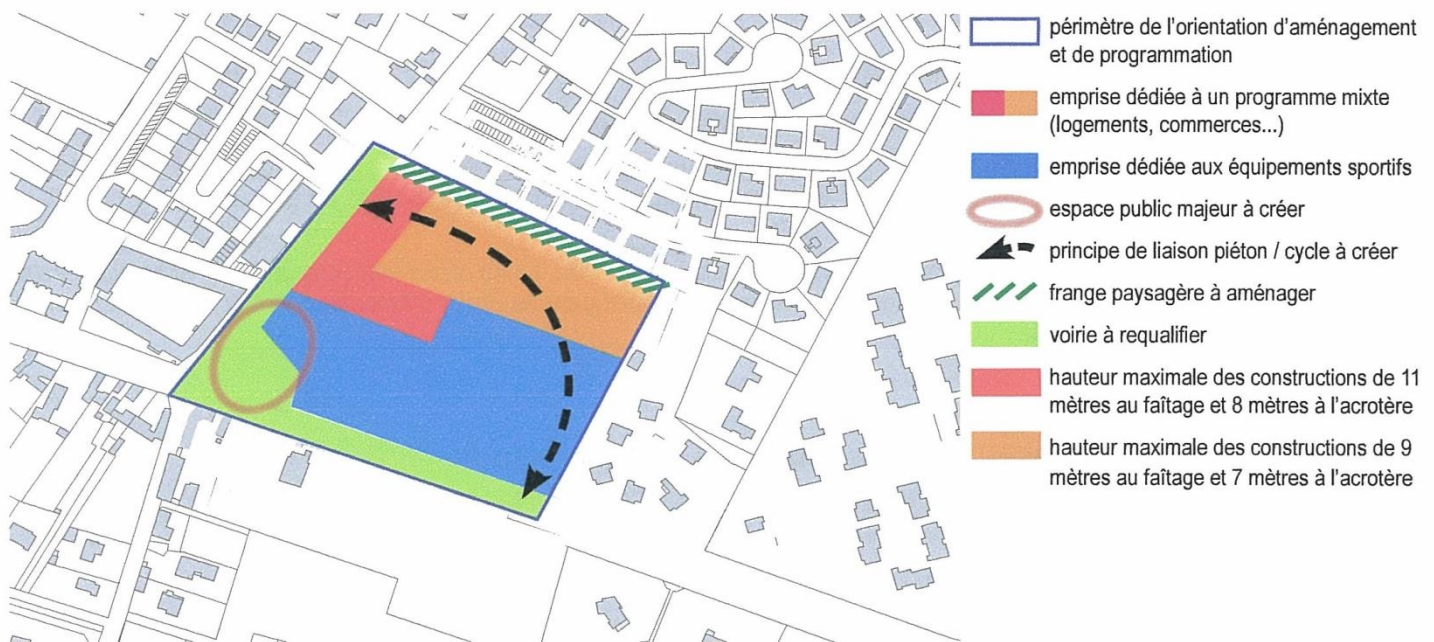
Ces orientations d'aménagement et de programmation concernent trois secteurs :

- le secteur dit des Platanes, à l'angle de l'avenue des Platanes et de la rue Charles de Gaulle ;
- le secteur de la Ferme de la rue Charles de Gaulle ;
- les abords de la ferme du Valmartin de part et d'autre de la rue de Valmartin.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 :

Le secteur des Platanes (zones UE et UAb)



L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 porte sur un secteur situé en coeur de ville, à l'angle des deux axes majeurs de la commune (la rue Charles de Gaulle et l'avenue des Platanes). Il est bordé par :

- à l'ouest, la ferme de Saint-Nom et un petit immeuble collectif avec des commerces à rez-de-chaussée ;
- au nord et à l'est, un tissu pavillonnaire du Pré Saint-Nom et des Palownias ;
- au sud, par le parc de la propriété de la Ranchère.

Dans sa partie sud, le site est occupé par des équipements sportifs (tennis) et classé au PLU en zone UE destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La partie nord du site se compose d'un terrain non construit classé au PLU en secteur UAb.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à permettre la valorisation et la requalification de ce site stratégique, tout en assurant une diversification du parc de logements et en confortant le pôle d'équipements sportifs. Il s'agit de permettre la création d'un programme de construction mixte, dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères des tissus environnants.

L'orientation d'aménagement et de programmation traite de cinq thématiques : le programme, le paysage, l'architecture et la volumétrie des constructions, les liaisons et le fonctionnement ainsi que le développement durable.

Le programme

Sur l'emprise destinée aux équipements sportifs, il sera créé un pôle sportif ainsi qu'un espace de jeux et/ou square.

Sur l'emprise destinée à la création d'un programme mixte délimitée sur le schéma ci-dessus, il sera créé une soixante de logements de typologie diversifiée, principalement de T2 et T3 à destination des jeunes, des jeunes ménages et des personnes âgées. Environ 10 % des logements seront à loyer maîtrisé par la commune.

En rez-de-chaussée des constructions pourra être prévue la création de locaux professionnels modulables (commerce et/ou bureaux), préférentiellement le long de l'avenue des Platanes.

Il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement ainsi que 30 places pour les visiteurs et usagers des équipements, commerces et services prévus ou existants sur le site et ses abords. L'ensemble des places de stationnement sera aménagé en sous-sol.

Un espace couvert de 10 m² minimum sera aménagé pour le stationnement des cycles.

Un espace public majeur (place) sera créé au croisement de la rue Charles de Gaulle et de l'avenue des Platanes.

Le paysage

Les arbres remarquables existants sur le site seront, dans la mesure du possible, préservés.

Les voiries existantes bordant le site et leurs abords feront l'objet d'un aménagement paysager qualitatif (rue du Général de Gaulle et avenue des Platanes) favorisant les déplacements confortables et sécurisés des piétons et des cycles.

En bordure nord du site, un espace paysager non construit sera créé entre les nouveaux programmes et le tissu pavillonnaire voisin.

L'architecture et la volumétrie des constructions

Les constructions respecteront les hauteurs maximales prévues sur le plan d'épannelage ci-dessus.

Sur le secteur où la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère, les toitures des constructions seront à pente entre 35° et 45°. Les toitures terrasses seront autorisées ponctuellement, sans excéder 30 % de la surface de l'ensemble de la toiture.

Les constructions seront composées de petits immeubles et/ou maisons de ville. Leurs caractéristiques urbaines et architecturales s'inscriront dans le concept de «ruralité contemporaine» tel qu'il est défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en pièce n°3 du dossier de PLU.

Les liaisons et le fonctionnement

Les accès à l'opération se feront depuis l'avenue des Platanes et la rue Charles de Gaulle.

Une liaison douce (piéton, cycle) reliera l'avenue des Platanes et la rue Charles de Gaulle.

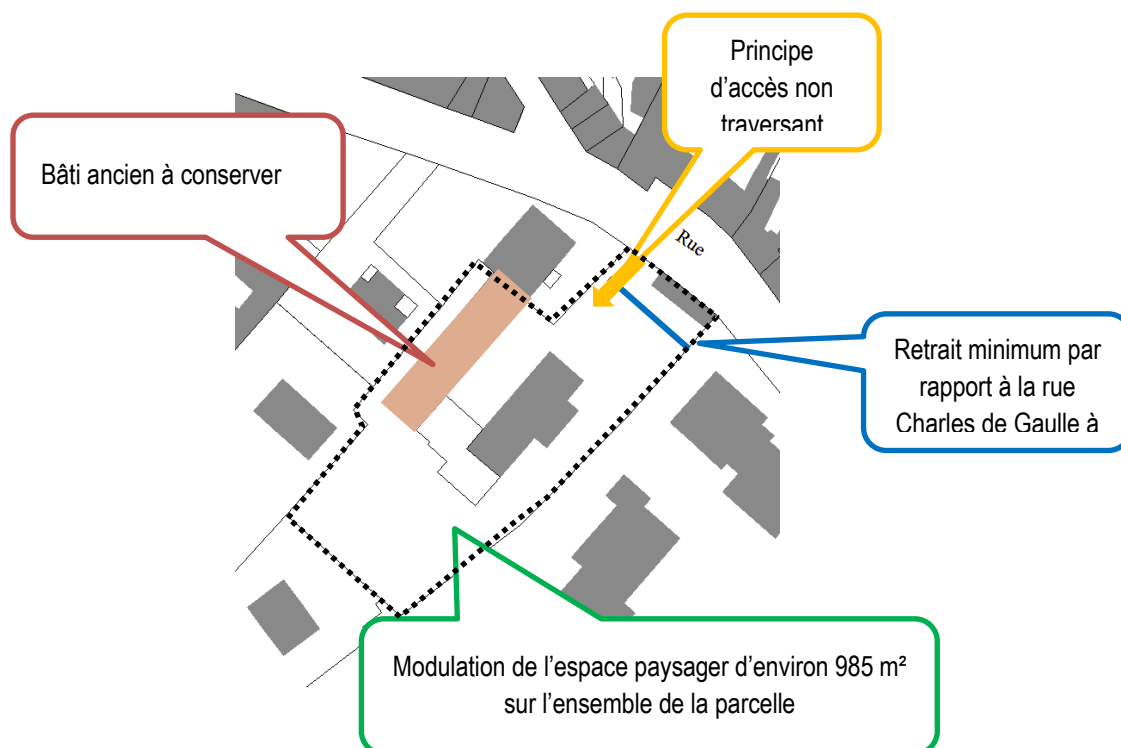
Le développement durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales, tant au niveau de l'opération d'aménagement qu'au niveau de la parcelle ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

Orientation d'aménagement et de programmation n°2

Les abords de la ferme, rue Charles de Gaulle



L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 porte sur la parcelle située en bordure Sud de la rue Charles de Gaulle. Elle est délimitée par :

- La rue Charles de Gaulle au nord ;
- Un tissu pavillonnaire au sud et à l'ouest
- La résidence du Parc composée d'immeubles de logements collectifs à l'est.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à permettre la diversification du parc de logements, tout en mettant en valeur les qualités urbaines, patrimoniales et paysagères du site.

Elle traite de trois thématiques : le programme, le paysage et le développement durable.

Le programme

Des logements seront créés principalement à destination des jeunes, des jeunes ménages et des personnes âgées.

2 places de stationnement par logement seront créées.

Place visiteur : 0,5 place par logement si l'opération comprend plus de 3 logements.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les surfaces à usage commercial uniquement à rez-de-chaussée.

Le paysage

En vis-à-vis de la rue du Général de Gaulle, les constructions devront être implantées au moins en retrait par rapport à la rue. La distance minimum de retrait est définie sur le schéma ci-dessus.

L'ancienne ferme repérée aux documents graphiques du PLU comme bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est conservé.

Les autres bâtiments pourront être réhabilités ou démolis.

Un espace paysager de pleine terre aménagé en espace vert de 985 m² sera maintenu sur l'ensemble de la parcelle. Sa largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

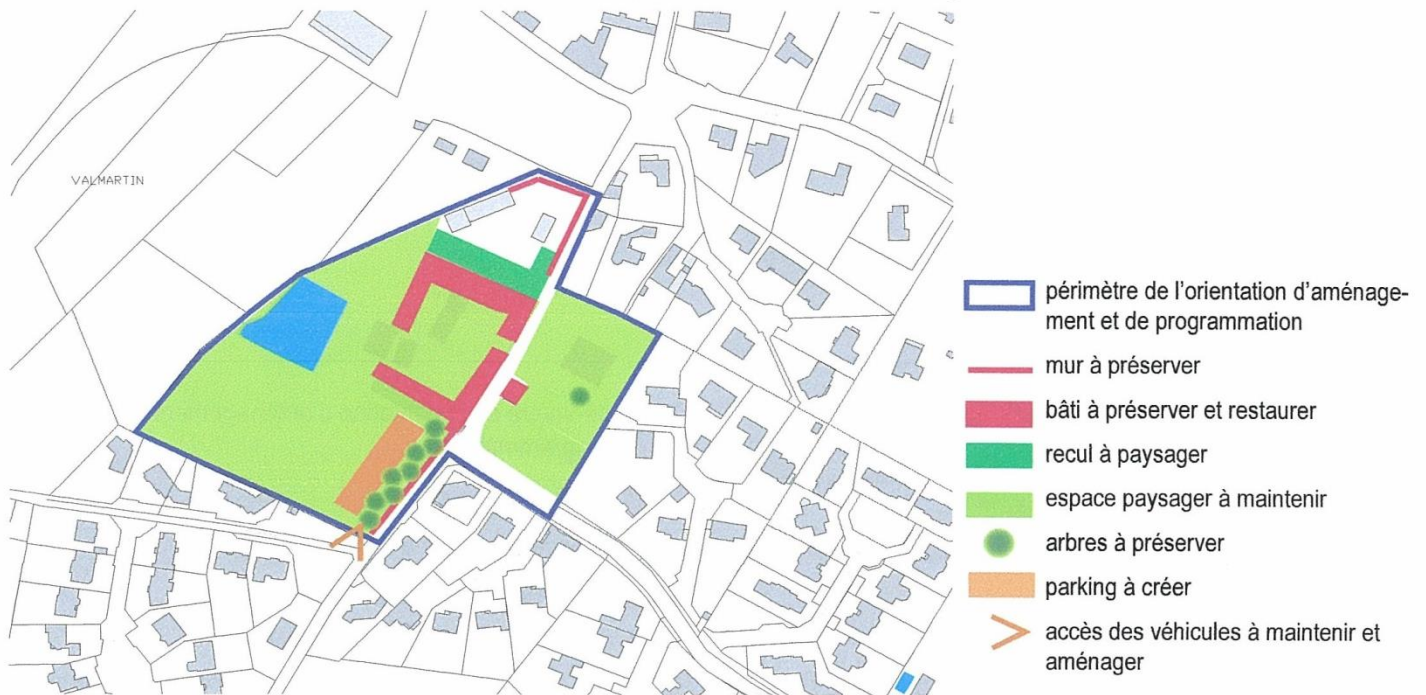
Un principe d'accès non traversant est prévu depuis la rue Charles de Gaulle pour desservir l'opération.

Le développement durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales, tant au niveau de l'opération d'aménagement qu'au niveau de la parcelle ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 :
Les abords de la ferme du Valmartin (secteurs UAc et Ar)



L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 porte sur la ferme du Valmartin et ses abords. Elle est desservie par la rue de Valmartin à l'est et au nord, et par le chemin de l'Orme au sud.

Elle est délimitée par :

- un tissu pavillonnaire au sud et à l'est ;
- des espaces agricoles à l'ouest et au nord.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à permettre la préservation et la valorisation de la ferme patrimoniale du Valmartin en permettant sa reconversion en cas de cessation de l'activité agricole.

Elle traite de deux thématiques : le programme ainsi que le paysage et le patrimoine.

Le programme

Seules les parties non couvertes par des espaces paysagers au schéma ci-dessus pourront accueillir des constructions nouvelles à destination agricole, d'habitat ou d'hébergement hôtelier.

La reconversion de la ferme historique sera soit à destination d'habitat, soit à destination d'hébergement hôtelier.

Les autres bâtiments pourront être réhabilités ou démolis.

Les espaces libres autour de la ferme ainsi que l'espace ouvert enherbé faisant face à la ferme seront maintenus en espaces libres végétalisés. Seules des extensions des constructions existantes à vocation agricole y seront autorisées.

Les arbres repérés au schéma ci-dessus seront préservés.

En bordure nord de la ferme, un recul végétalisé non construit sera créé.

La moitié au moins des places de stationnement sera couverte et aménagée dans les bâtiments existants. Les autres places seront créées au sud de la ferme et localisées conformément au schéma ci-dessus.

Pour la desserte de la ferme, un seul accès motorisé sera maintenu à l'emplacement actuel et aménagé, conformément au schéma ci-dessus.

Pour la desserte du secteur situé au nord du site, un seul accès motorisé sera créé.

Le paysage et le patrimoine

L'ancienne ferme sera préservée et pourra faire l'objet d'une valorisation, à l'issue d'une étude sur l'archéologie du bâti.

La grange située en bordure de la rue de Valmartin sera préservée.

Les murs anciens en pierre identifiés au schéma ci-dessus longeant le chemin de l'Orme, la rue de Valmartin et bordant le nord du secteur seront maintenus et rétablis à l'identique. Ils pourront ponctuellement être remplacés par une construction implantée à l'alignement de la voie.

Orientation d'aménagement et de programmation n°4 Site du Vivier

Le programme

Sur un site de 3,5 hectares, il comporte un programme d'hébergements à destination des seniors avec locaux et services communs (services, espace de restauration) composée :

- D'hébergements destinés à la résidences seniors prenant la forme d'une vingtaine de maisons individuelles (environ 2800 m² de surface de plancher)
- D'un petit immeuble d'habitat collectif (environ 6500 m² de surface de plancher) regroupant :
 - environ 90 appartements ;
 - des locaux communs au hameaux et à l'immeuble (services, espace de restauration). Il existe un lien fonctionnel entre le hameau et l'immeuble. Les deux entités : hébergements destinés à la résidence seniors : maisons et appartements ne peuvent être transformées en logements classiques
 - un espace dédié à la santé (environ 200 m² de surface de plancher)
- Il comporte également un programme d'activités économiques (environ 2000 m² de surface de plancher)

La qualité architecturale des constructions projetées

- Le hameau comprend des constructions dont les gabarits et l'aspect extérieur s'apparentent à ceux de maisons avec une hauteur maximum de R+1 (8,60 m au faitage ou 7 m à l'acrotère maximum)
- La résidence d'habitat collectif comprend une construction dont le gabarit et l'aspect extérieur s'apparent à ceux d'un petit immeuble avec une hauteur limitée à R+1
- Les matériaux et les couleurs employés pour ces constructions seront choisis et imposés pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.
- Le bâtiment d'activités d'une hauteur limitée à R+1, sera conçue avec une architecture de qualité qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique avec notamment l'utilisation de toiture terrasse végétalisée. Une mise en valeur de la perspective vers le clocher de l'église depuis le rond point de la déviation RD 98 / RD 307 devra être effectuée (implantation du bâtiment, traitement de la façade, transparence des matériaux structurels...)
- Des clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, implantées en limite de l'opération permettant à la petite faune de circuler librement devront être réalisées. Elle seront composées d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie végétale.

Les accès et la voirie

Aujourd'hui la seule voie publique desservant le site est constitué par le chemin des Cochons. L'objectif est de réaliser l'accès de l'opération par la rue de la Plaine via une servitude de passage et de réserver l'accès par le chemin des Cochons prioritairement aux services publics et de secours et aux circulations douces. Le hameau résidentiel sera desservi par le débouché de l'accès principal via le chemin des Cochons.

Cette nouvelle liaison :

- présentera une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet sans être inférieure à 5 mètres sur le linéaire de l'opération;
- proposera des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

Une aire de retournement sera réalisée en limite avec l'immeuble collectif.

Le stationnement

Seront réalisés des espaces de stationnement pour :

- L'immeuble collectif ; 1 place pour 2 unités d'hébergement. Le stationnement du personnel soignant, le stationnement visiteurs (25 emplacements) , un espace de stationnement livraison et des bornes de recharge pour les voitures hybrides ou électriques
- Le hameau (au moins 40 places) soit 2 places par unité d'hébergement
- Le local de santé
- Le bâtiment d'activités (au moins 60 places) avec une aire de stationnement vélos

Les espaces naturels et paysagers

- Une partie de la zone humide, soit environ 40 % de la zone humide, sera préservée sur site.
- Des mesures seront prescrites pour garantir son intégrité notamment en installant une clôture, laissant toutefois passer la petite faune, afin d'éviter le piétinement ou la pollution du milieu.
- Des aménagements urbains et paysagers seront réalisés avec :
 - Une part d'espaces verts de pleine terre,
 - La plantation d'arbres de haute tige d'espèce non allergisantes par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres y compris sur les espaces de stationnement à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.
 - l'aménagement paysager des bassins de rétention
 - La plantation d'alignements d'arbres en frange du site pour garantir la bonne intégration du projet en frange du site classé de la Plaine de Versailles
 - Une haie paysagère et végétale en limite ouest du site

Orientation d'Aménagement et de Programmation – PLU de Saint-Nom-la-Bretèche

